**Дәріс 15**

*Жер ресурсын экономикалық бағалау және оны пайдалану төлем ақысы. Жер ресурстарын бағалаудың белгілері*

Жер учаскелерін оның мақсатына жəне қолда ақпараттың болуына қарай бағалау үшін жер рентасын салыстырмалы талдау, дамыту, тарату, алу, қалдық құны мен капиталға айналдыру əдістерімен айқындауға болады. Артық учаскені бөлу нормативтері мен мүмкіндігі бойынша салыстыру арқылы артық жер көлемі болған кезде оның құны өте тиімді шартпен нарықтық құны бойынша бағаланады.

Жер учаскесін бағалаудың əділ нəтижесі таңдап алынған бағалау əдісіне тікелей тəуелді.

Жер учаскелері үшін салыстырмалы талдау əдісі соңғы нарықтық мəмілелер немесе ұсыныстар бағасы бойынша нақты деректері бар ұқсас жер учаскелерімен қарастырылатын мүлікті тікелей салыстыруды қамтиды. Əдіс мынадай əрекеттер реттілігін болжайды:

1) осы тектес жер учаскелерін сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау жəне талдау жүргізу жəне салыстыру объектілерін айқындау;

2) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзе отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;

3) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау.

Қажетті деректер болған жағдайда салыстырмалы талдау əдісі артықшылығы көп, жалпы қолданысқа ие əдіс болып табылады. Нарықтық ақпаратты жинақтадыңыз, салыстыратын өлшемді таңдадыңыз. Енді салыстырылатын учаскелердің бағалары салыстыру элементтері бойынша түзетіледі.

Жер үшін негізгі салыстыру элементтері:

● меншік құқығы;

● қаржыландыру жағдайы;

● сату жағдайы;

● нарық жағдайы, сатылу уақыты;

● орналасу орны;

● физикалық сипаттамасы;

● мүмкін болатын коммуналдық қызметтер;

● неғұрлым жақсы жəне тиімді пайдалану.

Жерді бағалағанда бірнеше салыстыру өлшемін қолдануға болады. Осы салыстыру өлшемдерінің əрқайсысының бағасын түзету арқылы, жер құнының ауқымын анықтайтын бірнеше құн шамасын алуға болады.

Дамыту əдісі нақты жылжымайтын мүлік объектісін бірқатар учаскелерге бөлу туралы жорамалдармен немесе бірнеше учаскелермен біріктіруге, осындай бөлу немесе біріктіру процестерімен байланысты табыстар мен шығыстарды айқындаумен жəне нəтижесінде алынған құн көрсеткішін шығару үшін таза табыстарды дисконттаумен байланысты болады.

Бұл əдіс бойынша келесі мəселелер қарастырылады:

● жер учаскесін пайдалану үшін қажет шығыстар сомасы мен уақытша құрылымын, оны өте тиімді пайдалану нұсқасымен сəйкес айқындау. Мысалы, жақсартылған жер учаскесін жасау шығыны немесе жер учаскесін пайдалану нысандарымен, түрімен жəне сипатымен ерекшеленетін жеке бөліктерге бөлу шығыны;

● жер учаскесін өте тиімді пайдаланудан табыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

● жер учаскесін мейлінше тиімді пайдаланудан табыс алу үшін қажет операциялық шығыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;

● бағаланатын жер учаскесіне капиталды инвестициялау тəуекелінің деңгейіне сəйкес келетін дисконттау ставкаларының шамасын айқындау;

● жер учаскесін пайдаланумен байланысты барлық табыстар мен шығыстарды дисконттау жолымен жер учаскесінің құнын есептеу.

Жер учаскелерін сатуда салыстыру əдісін тікелей қолдану мүмкін болмаған жағдайда бөлу, алу, қалдық құн, төлемін капиталға айналдыру əдістері қолданылады.

Жер учаскелерін сатуда салыстыру əдісін тікелей қолдану мүмкін болмаған жағдайда мынадай əдістерді қолдану ұсынылады:

1) **Бөлу немесе аллокациялау əдісі** – жер учаскесі мен ондағы жақсартылған жерлер құны арасындағы қатынас немесе мүліктің құрамдас бөліктерінің арасындағы қандай да бір басқа арақатынас əзірленетін жанама салыстыру тəсілі. Салыстыру мақсатында жер мен ондағы жақсартулардың арасындағы ортақ нарықтық бағаны айқындайтын шара оның нəтижесі болып табылады.

Бөлу əдісі – əрбір жылжымайтын мүлік үшін жердің құны мен құрылыс құны аралығында белгілі бір арақатынас болады деген ережеге негізделеді. Мұндай арақатынас, жерді неғұрлым жақсы жəне тиімді пайдалануды сипаттайтын жаңа жақсартулар бойынша дұрыс болып саналады. Құрылыстың жасы ұлғайған сайын жер құнының құрылыс объектісінің жалпы құнына өзара қатынасы ұлғаяды. Жалпы бұл əдіс жердің нарықтық құнын дəлме-дəл анықтай алмайды, ол, нарықта бос жер учаскелерін сату туралы ақпарат аз болған жағдайда пайдаланылады.

Бөлу əдісін пайдалана отырып, жер учаскелерін бағалау үшін, алдымен жақсартылған жер учаскесінің жəне ондағы орналастырылған ғимараттардың нарықтық құны айқындалады. Бағаланатын жер учаскелеріне ұқсас құрылыс салынған жер учаскесінің нарықтық құнындағы жер үлесінің ең ықтимал мəні анықталынады. Белгіленген аймаққа бөлу коэффициенті ескеріле отырып, бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнындағы үлесі ретінде, жердің нарықтық құнын есептеледі.

2) **Алу немесе экстракция əдісі** – амортизацияны шегеріп, шығындарды талдау жəне басқа қатынастарда салыстырылатын жыл - 33 жымайтын мүлік объектілерінің толық бағасынан нəтижелерді алу жолымен жер учаскелерін бағалау кезінде қолданылатын жанама салыстыру тəсілі;

Əдіс мынадай əрекеттер реттілігін болжайды:

– бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісін ұқсас-объектілермен салыстыру жүзеге асырылатын элементтерді айқындау;

– бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен, əрбір ұқсас объектінің сипаты мен айырмашылық дəрежелерін əр салыстыру элементтері бойынша айқындау;

– бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен, əрбір ұқсас объектінің сипаты мен айырмашылық дəрежелеріне сəйкес келетін, ұқсастарының бағаларын түзетулерді, əр салыстыру элементтері бойынша айқындау;

– бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен, олардың айырмашылығын тегістейтін əрбір ұқсас объектінің бағасын салыстыруды, əр салыстыру элементтері бойынша түзету;

– ұқсас объектілердің түзетілген бағаларын, негізді қорыту жолымен бағаланатын, жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын есептеу;

– бағаланатын жер учаскесі жақсартуларын алмастыру құнын немесе қалпына келтіру құнын есептеу;

– бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнынан, жақсартылған жер учаскесінің ауыстыру құнын немесе өндіріс құнын шегеру жолымен бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу;

3) **Қалдық құн əдісі** жақсартылған жерлермен байланысты емес күту жəне қосылған кірістілік принциптеріне негізделген. Қалдық құн əдісі бос жер учаскелерін сату туралы деректер болмаған жағдайда қолданылады. Əдісті қолдану шарты – бағаланатын жер учаскесіне табыс əкелетін жақсартуларды салу мүмкіндігі немесе табыс əкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі. Егер табыс жер учаскесін коммерциялық пайдалануға есептелсе, онда осы табыстан жер учаскесіне қатысы жоқ табысты шегеру немесе капиталға айналдырылған табыстан жер учаскесіне қатысы жоқ активтердің нарықтық құнын шегеру қажет. Əдісті қолдану мүліктің табыстық 34 объектілерімен шектеледі. Ол ең аз олқылықтарды талап ететін мүліктің жаңа объектілері үшін өте жиі қолданылады.